

## **Begründung**

**zum**

### **Bebauungsplan „Ziegelloch-Oberfeld“ - 3. Planänderung mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**gemäß § 2a BauGB**

#### **1.**

#### **Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Ziegelloch-Oberfeld“ wurde am 16.12.1974 durch das Landratsamt Rastatt genehmigt und ist am 03.01.1975 in Kraft getreten.

#### **Erste Planänderung**

Der Bebauungsplan „Ziegelloch-Oberfeld“ musste im Teilbereich der Weinsbergstraße im wesentlichen hinsichtlich der Aufnahme von Stützmauern als Festsetzung geändert werden. Der Gemeinderat hat die 1. Planänderung am 09.06.1982 als Satzung beschlossen. Die Änderung wurde vom Landratsamt Rastatt am 08.07.1982 genehmigt und ist am 16.07.1982 in Kraft getreten.

#### **Zweite Planänderung**

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.1988 wurde ein Planänderungsverfahren eingeleitet (2. Planänderung). Aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung bzw. der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bauvorschriften notwendig. Am 02.12.1992 hat der Gemeinderat die 2. Planänderung als Satzung beschlossen. Das Landratsamt Rastatt hat am 19. Juli 1993 die Unterlagen der 2. Planänderung geprüft und dabei gem. § 11 Abs. 3 BauGB keine Beanstandungen festgestellt. Daraufhin ist die 2. Planänderung durch öffentliche Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am 06.08.1993 gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.

#### **Dritte Planänderung**

Die Firma Rauch Landmaschinenfabrik GmbH ist seit vielen Jahrzehnten in Sinzheim beheimatet. Damals am Ortsrand gelegen, ist das Firmengelände mittlerweile von Wohnbebauung umgeben. Der Betrieb hat deshalb am jetzigen Standort zum einen überhaupt keine Erweiterungsmöglichkeiten und zum anderen stellt dieser im Hin-

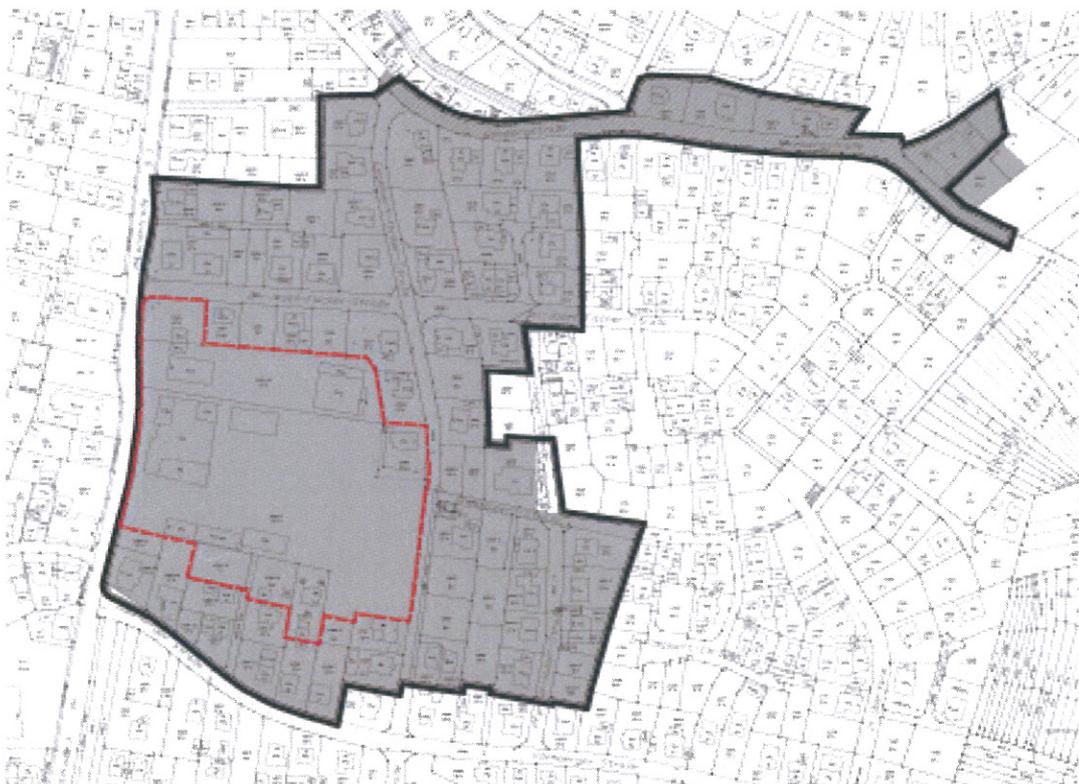
blick auf produktionsbedingte Emissionen und Verkehrsbelastungen einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Firma Rauch hat sich daher in Absprache mit der Gemeinde Sinzheim im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ für eine Verlagerung der Produktion und der Lagerhaltung mit Ausnahme der Verwaltung, Werkzeugbau und Lehrlingswerkstatt von Sinzheim in den Baden-Airpark (Gemeinde Rheinmünster) entschieden.

Die hierdurch freiwerdende Betriebsfläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelloch-Oberfeld“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich um die Flurstücke entlang der B 3 ergänzt werden muss, um für das Gesamtareal eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### Übersicht über die Änderungen des Bebauungsplans „Ziegelloch-Oberfeld“



 Geltungsbereich Bebauungsplan  
"Ziegelloch - Oberfeld" vom 17.07.1973

 Geltungsbereich Bebauungsplan  
"Ziegelloch - Oberfeld" 2. Änderung vom 02.12.1992

 Geltungsbereich Bebauungsplan  
"Ziegelloch - Oberfeld" 1. Änderung vom 09.06.1992

 Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan  
"Ziegelloch - Oberfeld" 3. Änderung  
ca. 2,15 ha

## 2.

### Lage im Gemeindegebiet, Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich der Landstraße (B 3) und ist umgeben von Wohnbebauung. Seine Lage im Gemeindegebiet ist auf dem Titelblatt erkennbar. Der Geltungsbereich des Gebietes der 3. Planänderung wird begrenzt

im Westen: durch die Landstraße (B 3),  
im Osten: durch die Engelbert-Kleiser-Straße und die Grundstücke Flst.Nrn.: 13307, 13306 und 13301,  
im Norden: durch die Grundstücke Flst.Nrn.: 13307 - 13312 an der Dr. Josef-Fischer-Straße,  
im Süden: durch die Grundstücke Flst.Nrn.: 6484/2, 6484/23, 6484/9, 6484/24, 6484/12, 6488/8, 6488/9 und 13301 an der Vormberger Straße.

Der Geltungsbereich der 3. Planänderung umfasst ca. 2,15 ha.

## 3.

### Geltendes Recht/ Verfahren

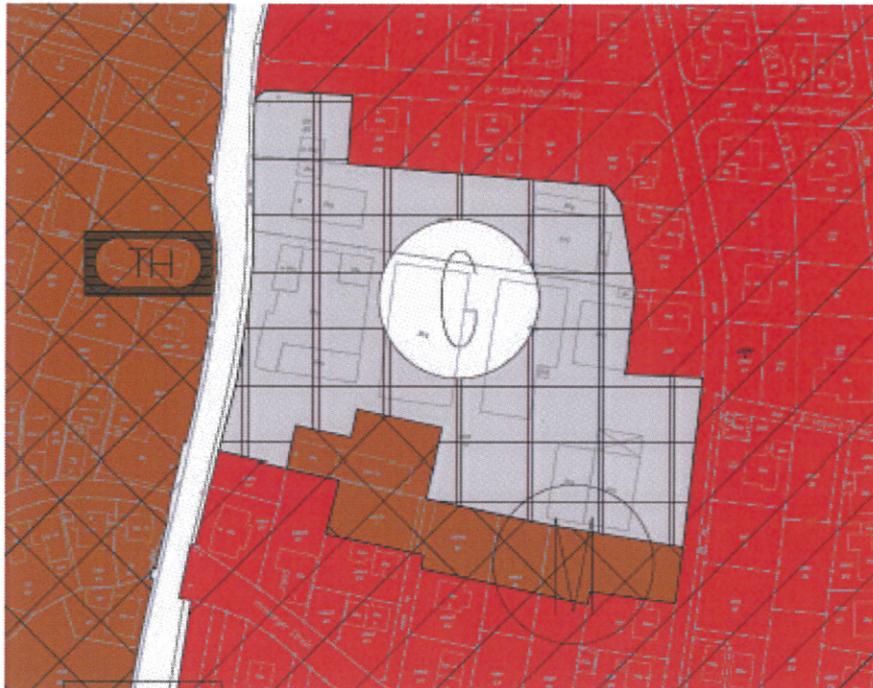
#### 3.1 Flächennutzungsplan/ Umgebungsnutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/ Hügelsheim ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Ein Grundstück im Osten nördlich des geplanten Fremersbergweg ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die südlichen Grundstücke des Plangebiets sind als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Nördlich, östlich und südlich grenzen direkt Wohnbauflächen (W) an das Plangebiet an. Im Westen grenzen die Landstraße B 3 bzw. gemischte Bauflächen (M) an.

Die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet, die überwiegend eine allgemeine Wohnbaufläche (WA) und im westlichen Teilbereich eine Mischgebietsfläche (MI) vorsehen, weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Da das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ umgesetzt werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung möglich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/ Hügelsheim

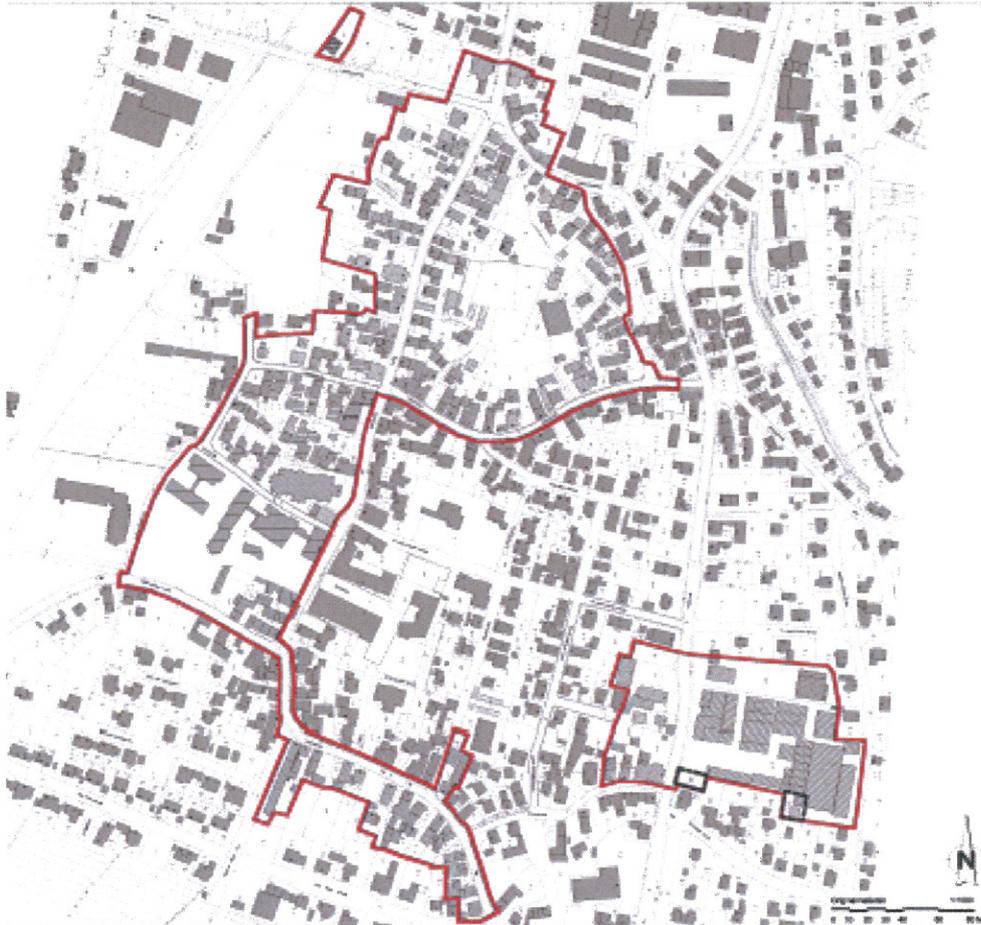
### 3.2 Sanierungsgebiet „Ortskern II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat am 05.03.2008 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ beschlossen. Die Satzung wurde am 14.03.2008 im Nachrichtenblatt veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Am 10.09.2008 wurde eine Teilaufhebung beschlossen. Die Teilaufhebung trat mit Veröffentlichung am 10.10.2008 in Kraft.

Im Vorfeld wurden Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsbereich „Ortskern II“ wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die das Planungsgebiet des Bebauungsplans betreffend

- a) zum Einen aus der gewerblichen Nutzung des „Rauch-Areals“ in einem überwiegend durch Wohnbebauung genutzten Umfeld resultierten (u.a. hoher Versiegelungsgrad ca. 95%, unzureichende Mitarbeiter Stellplätze bedingten „wildes Parken“ im angrenzenden Wohngebiet, unzumutbare Rangiervorgänge in der Engelbert-Kleister-Straße durch Lieferverkehr, Andienung teils über Wohnstraßen, Geruchs- und Geräuschemissionen)
- b) zum Anderen aus betrieblicher Sicht im Standort keine Zukunftsfähigkeit seitens der Betriebsleitung gesehen wurde (deutlicher Platzmangel bei der Produktion und internen Betriebsabläufen auch bei der Anlieferung, angestrebter

3-Schicht-Betrieb ist am Standort wegen der zu erwartenden Nachbarschaftsbeschwerden und flächenmäßigen Begrenzung nicht möglich).



Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet Sinzheim „Ortskern II“, Stand 02.09.2008/17.09.2008 mit 1. Teilaufhebung

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ wurden die Gespräche mit der Firma Rauch sowie die weiteren Eigentümer des Areals hinsichtlich einer Auslagerung des Gewerbebetriebs intensiviert und die als Sanierungsziel definierte Neuordnung des sog. Rauch-Areals mit einer standortgerechten Nutzung vorbereitet.

Bei der Neuordnung des Areals handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Städtebauliche Missstände werden beseitigt, die innerörtliche zu ca. 95% versiegelte Gewerbefläche wird in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet umgewandelt. Die städtebauliche Ordnung wird hergestellt. Die bestehende Gemengelage wird beseitigt. Notwendiges Instrument ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt überwiegend bis auf die Grundstücke Flst.Nrn. 13305, 6484/10, 6484/24 (Weg), 6484/13, 8488/8 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern II“.

### 3.3 Bestehende Nutzung

Die im nachfolgenden Plan mit einem „Kreuz“ gekennzeichneten Gebäude sind zum Abbruch freigegeben. Bis auf die blau gekennzeichneten Gebäude (ehemaliges Wohngebäude und sog. Blechhalle), die als Büro für die Bauleitung der Rückbaumaßnahmen dienen, sind zum Stand 18.11.2009 alle Gebäude, die im unten stehenden Plan mit einem Kreuz gekennzeichnet sind, oberflächlich zurückgebaut. Mittlerweile erfolgte auch der Rückbau der Bodenplatten und Tiefkeller.

Im Areal befindet sich das Verwaltungsgebäude der Firma Rauch, das auch weiterhin als solches genutzt werden soll.

In den vorhandenen und verbleibenden Gebäuden entlang der B 3 befindet sich im Gebäude Landstraße 14 eine Werkzeugbauhalle und die Lehrlingswerkstatt der Firma Rauch. Die Nutzungen sollen am Standort verbleiben. Im Gebäude Landstraße 16 befindet sich ein Werkstattgebäude für Fahrzeugreparaturen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine Werkhalle, die durch die Firma Rauch bis zum 28.02.2010 angemietet war. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt wurde das angemietete Gebäude durch die Fa. Rauch vollständig geräumt (einschließlich der betrieblichen Einbauten). Auf dem Flurstück 13312 befindet sich eine Tankstelle. Ein Gebäudeteil befindet sich auf dem südlich angrenzenden Flurstück.

Mit Vertretern des Umweltamts und der Gemeindeverwaltung wurde am 12.02.2009 eine Begehung durchgeführt und aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen die Art der Nutzung sowie deren Abgrenzung für die 3. Planänderung besprochen. Man kam zu dem Ergebnis, dass eine Aufteilung in ein Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet sinnvoll ist.



Plan Ist-Situation (Stand: 18.11.2009)

### 3.4 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat am 24.06.2009 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelloch-Oberfeld“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung festgestellt wurde, handelt es sich bei der aktuellen Planänderung nicht um die 2. sondern um die 3. Planänderung und wird im weiteren Verfahren entsprechend bezeichnet. (Vgl. auch Punkt 1 der Begründung).

### 3.5 Verfahren

Die 3. Planänderung wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Aufgrund der städtebaulichen Missstände, die sich aus der Lage der Fa. Rauch im Gemeindegebiet und dem direkten Umfeld ergeben, wird der Betrieb ausgelagert und die Fläche für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und für eine Mischgebietsbebauung neu geordnet und entwickelt. Die notwendige Neuordnung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 10 Abs. 2 BauNVO liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erfolgt nicht. Zudem sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG im Gebiet vorhanden sind und betroffen sein könnten.
- Obwohl die Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die 3. Planänderung durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände werden beseitigt. Die Neuordnung des Areals und Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet entspricht den Zielen der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Die Fläche ist derzeit zu ca. 95% versiegelt. Mit der Planänderung erfolgt u.a. eine Reduzierung der Versiegelung. Vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft werden reduziert.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Ziegelloch-Oberfeld“ - 3. Planänderung treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### 3.5.1 Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 24.06.2009 auch beschlossen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Grundstückseigentümer im Plangebiet wurden mit Schreiben vom 26.06.2009 aufgefordert eine schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis 31.08.2009 abzugeben. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten Stellungnahmen erfolgen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger werden am 03.03.2010 im Gemeinderat behandelt und entsprechend im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt (vgl. Abwägungsprotokoll vom 03.03.2010).

### 3.5.2 Offenlage

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in seiner Sitzung am 03.03.2010 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) sowie der Bürger behandelt, den geänderten Planentwurf gebilligt und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vom 04.12.2009/ 15.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 22.03.2010 bis einschließlich 29.04.2010 durchgeführt. Im August 2010 wurde in Form einer Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange eine erneute beschränkte Beteiligung durchgeführt (Änderungen des Planentwurfs im Bereich der Baufenster 4-6). Die bisherigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden gesammelt am 15.12.2010 im Gemeinderat behandelt und entsprechend im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt (vgl. Abwägungsprotokoll vom 15.12.2010).

Aufgrund von Festsetzungsänderungen wurde eine erneute Auslegung mit Beteiligung der TÖBs erforderlich. Diese wurde vom 17.01.2011 bis zum 17.02.2011 durchgeführt. Es wurde jedoch aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen keine erneute Auslegung erforderlich (vgl. Abwägungsprotokoll vom 23.03.2011).

## 4.

### Städtebauliche Ziele/ Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Rauch Landmaschinenfabrik GmbH ist seit vielen Jahren in Sinzheim beheimatet. Damals am Ortsrand gelegen, ist das Firmengelände mittlerweile von einer Wohnbebauung umgeben. Der Betrieb ist zwischenzeitlich an seinem jetzigen Standort ein störender Gewerbebetrieb, dessen produktionsbedingte Emissionen und Verkehrsbelastungen einen städtebaulichen Missstand darstellen. (Vgl. auch unter Ziffern 3.2 und 3.3)

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände werden im Rahmen der Innenentwicklung der Gemeinde im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ die Firma Rauch die Produktion und Lagerhaltung mit Ausnahme der Verwaltung, des Werkzeugbaus und Lehrlingsausbildung in den Baden-Airpark (Gemeinde Rheinmünster) verlagert.

Das Areal wird neu geordnet und als allgemeine Wohngebietsfläche und in Teilen als Mischgebietsfläche entwickelt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, werden direkt angrenzende Bereiche mit in den Geltungsbereich zur 3. Planänderung einbezogen.

Ziel ist die Beseitigung der innerstädtischen Gemengelage, die Entwicklung einer innenstadtverträglichen, dem Bedarf entsprechenden Nutzung. Aufgrund der überwiegend wohnbaulichen Umgebungsnutzung wird im zentralen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ausgewiesen. Entlang der Landstraße (B 3), die überwiegend über eine Randbebauung verfügt, wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt, um eine geordneten städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und einen Puffer zwischen der Landstraße und der geplanten Wohnbebauung zu schaffen.

Zur Umsetzung der städtebaulich bedeutsamen Aufgabe hat die Gemeinde Sinzheim mit Kaufvertrag vom 18.12.2008 den Teil des Grundstückes Flst.Nr. 6484/1 erworben, den die Firma Rauch nach einer sanierungsbedingten Betriebsverlagerung nicht mehr benötigt. Die Gemeinde Sinzheim ist nunmehr im Besitz von rund 60% der Plangebietsfläche.

In einem ersten Schritt wird die Gemeinde mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau - West“ nach Verlagerung der Betriebsstätte ab Oktober 2009 die erworbene Fläche freilegen. Parallel hierzu werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelloch-Oberfeld“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Mischgebietsnutzung geschaffen.

Der Geltungsbereich der 3. Planänderung des Bebauungsplanes „Ziegelloch-Oberfeld“ wird als MI- und als WA-Gebiet gemäß den §§ 4 und 6 BauNVO ausgewiesen.

## 5. Planerische Konzeption

### 5.1 Nutzung

Im Plangebiet entsteht ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie entlang der Landstraße (B3) ein Mischgebiet (MI).

Im geplanten WA befinden sich in Teilflächen noch Nutzungen wie die Verwaltung der Firma Rauch sowie eine Werkhalle, die entsprechend dem Bestandsschutz als solche weiter genutzt werden können (vgl. weiteres unter Punkt 6 „Baugebiete“). Langfristig soll sich hier gem. den Festsetzungen ein allgemeines Wohngebiet mit max. 2-3 geschossigen Wohngebäuden entwickeln.

In dem unmittelbar an dieses Plangebiet angrenzenden Wohngebiet „Im Oberfeld“ befindet sich ein öffentlicher Spielplatz in ausreichender Größe, der fußläufig gut über die Dr.-Geppert-Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist, zu erreichen ist. Zudem beträgt die Entfernung nur rund 200 m, die für eine fußläufige Erreichbarkeit zumutbar ist. Deshalb wurde bei der Ausweisung dieses Gebietes auf die Festsetzung eines Spielplatzes verzichtet.

Im geplanten MI befinden sich (nördlich der Achse 1) ein Betriebsgebäude der Firma Rauch mit Werkzeugbauhalle und Lehrlingsausbildung, ein Werkstattgebäude für Fahrzeugreparaturen sowie eine Tankstelle. Die vorhandenen Nutzungen sollen bestehen bleiben können. Die Nutzungen sind mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI) vereinbar. Südlich der Achse 1 ist ebenfalls ein Bereich als MI festgesetzt. Das MI soll als Lärmpuffer zwischen der Landstraße (B 3) und dem geplanten Wohngebiet dienen.

## 5.2 Innere und äußere Erschließung

Von der Landstraße (B 3) wird der westliche Plangebietsteil und von der Engelbert-Kleiser-Straße der östliche Plangebietsteil erschlossen. Die Erschließungsbereiche sind über einen notbefahrbaren Weg, der auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist, miteinander verbunden.

Die HAUPTerschließungsstränge haben eine Ausbaubreite von 5,5 m und verjüngen sich in den Endbereichen auf 4,75 bzw. 4 m. Die HAUPTerschließungsstränge werden als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Ziel einer reduzierten Geschwindigkeitszone „Tempo 30“ festgesetzt.

Die im Plangebiet entstehenden Verkehrsmengen können gut über das vorhandene und ergänzende Verkehrsnetz abgewickelt werden.

Der Ausbau der Erschließung erfolgt aufgrund der Weiternutzung einzelner Gebäude im Gebiet in 2 bzw. 3 Abschnitten. Solange im WA 3 die Werkhalle genutzt wird, ist diese ausschließlich über das eigene Grundstück an die Landstraße (B 3) erschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes im Zuge der Neuordnung ist als Ganzes zu sehen und ermöglicht eine geordnete Gesamtentwicklung des Quartiers. Alle zukünftigen Wohnbaugrundstücke werden, wo dies möglich ist, über die geplante Erschließung angebinden. Hierbei ist auch auf eine effiziente und sparsame Erschließung Wert gelegt worden, die verschiedene Entwicklungsgeschwindigkeiten und eine Entwicklung in Schritten ermöglicht. Aus diesen Gründen und um mehrere Straßenanschlüsse an die stark befahrene Landstraße zu vermeiden, wurde die vorliegende Erschließungsvariante gewählt.

Aufgrund der Bestandssituation der Umgebungsbebauung und vor den Hintergrund einer sparsamen Erschließung und sinnvoller Grundstückszuschnitte sowie unter Berücksichtigung der Bestandsschutzfestsetzungen sind Erschließungen teilweise mit Hilfe von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt, wo dies möglich und sinnvoll ist.

Das Baufeld Nr. 33 (Flurst.-Nr. 6488/8) ist über das südlich angrenzende Flurstück 6488/1 an die Vormberger Straße erschlossen. Entsprechendes Geh- und Fahrrecht ist im Grundbuch für das Flurst.-Nr. 6488/8 über eine Baulast gesichert.